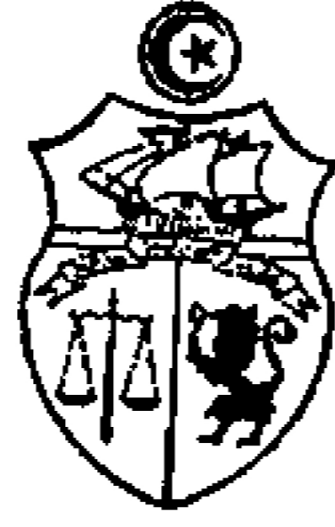


الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية



الحمد لله وحده،



حكم ابتدائي

القضية عدد: 1/14162

باسم الشعب التونسي

تاريخ الحكم: 29 جاني 2010

أصدرت الدائرة الابتدائية الثالثة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدّعين:

نائبهم الأستاذ محمد رشاد الفري،

الكائن مكتبه بنهج القاهرة، عدد 9، نابل، 8000.

من جهة،

والمدعى عليه: رئيس بلدية الحمامات، مقره بمكاتبه ببلدية الحمامات، نائبه الأستاذ محمد الناصر

الغانمي، الكائن مكتبه بشارع الجمهورية، الحمامات، 8050.

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من الأستاذ محمد رشاد الفري نيابة عن المدّعين المذكورين أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 13 أبريل 2005 تحت عدد 1/14162، والتي يعرض فيها أنّ على ملك منوّيه عقارا كائنا بزاوية شارع الهادي شاكر ونهج المنجي سليم بالمنطقة البلدية بالحمامات، موضوع الرسم العقاري عدد 28897، عمدت بلدية الحمامات إلى الاستيلاء على جزء منه تقدّر مساحته بحوالي 80 مترا مربعا قصد توسيع طريق عمومي، لذلك رفع في حقهم دعوى الحال قصد إلزام الجهة المدّعى عليها بأن تؤدّي لمنوّيه مبلغا قدره ستة عشر ألف دينار (16.000,000د) تعويضا عن قيمة العقار المستولى عليه وذلك بحساب مائتي دينار (200,000د) للمتر المربع الواحد اعتمادا على ثمن المتر المربع المضمّن بعقد شراء العارض أنيس لعقار ملاصق للعقار محل النزاع، ومبلغ عشرين ألف دينار

(20.000,000د) لقاء الأضرار التي لحقت مسكنهم المقام بالعقار محلّ النزاع جراء عملية التوسعة المذكورة والمتمثلة خصوصا في حرمانهم من إمكانية استغلال واجهة مسكنهم ومنعهم من إقامة سياج يحيط بعقارهم وتغطية نصف فتحة الدهليز نظرا لارتفاع حاشية الطريق وصرورته تبعا لذلك عرضة للامتلاء بالماء والأوساخ، وبصفة احتياطية الإذن تحضيريا بانتداب خبير مختص في الشؤون العقارية والتهيئة العمرانية توكل إليه مهمة تشخيص العقار محل النزاع وتطبيق مؤيدات منوّيه عليه وتقدير المساحة المستولى عليها وقيمة التعويض عنها وقيمة الخسارة والأضرار الدائمة اللاحقة بالعقار، وبصفة عرضية إلزام الجهة المدّعى عليها بأن تؤدّي لمنوّيه مبلغا لا يقل عن ألفي دينار (2.000,000د) لقاء مصاريف تقاض وأجرة محاماة.

وبعد الإطلاع على تقرير بلدية الحمامات الوارد على كتابة المحكمة في 2 جويلية 2005.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ محمد رشاد الفري نائب المدّعين بتاريخ 6 ديسمبر 2005 والذي طلب فيه ردّ الدفع الشكلي المثار من الجهة المدّعى عليها بمقولة إنّ قيام منوّيه كان مطابقا للقانون وكان ضد بلدية الحمامات في شخص ممثلها القانوني فضلا عن أنّ فقه قضاء المحكمة الإدارية قد استقرّ على اعتبار أنّه في صورة الخطأ في تحديد الجهة المسؤولة قانونا، تتولى المحكمة إدخال الجهة المعنية بالنزاع. ولاحظ من جهة الأصل أنّ المثال الهندسي المرفق برخصة البناء المسندة إلى منوّيه والذي يحدد عرض الطريق بـ 8,8 مترا لا يعبر عن تنازل منوّيه عن جزء من عقارهم كمساهمة في الطريق مثلما ذهبت إلى ذلك الإدارة، في غياب كتب قانوني ثابت التاريخ يتضمن إحالة ذلك الجزء من العقار إلى البلدية. وقدّ نائب المدّعين ما ذكرته البلدية بخصوص عدم استغلالها للعقار المستولى عليه مشيرا إلى أنّها تولت توسيع الطريق وتعبيده مما حال دون تصرّف منوّيه في عقارهم بل وزاد في ارتفاع مستوى الأرض الملاصقة لبنائهم على نحو عطّل مرور سياراتهم داخل الدهليز.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ محمد الناصر الغانمي نيابة عن الجهة المدّعى عليها بتاريخ 16 فيفري 2007 والذي دفع فيه برفض الدعوى شكلا لرفعها على غير ذي صفة بمقولة إنّ نائب العارضين وجّه دعواه رأسا ضد رئيس بلدية الحمامات، كما دفع برفض الدعوى لتجردها مما يفيد تقديمها من قبل المستحقين بمقولة إنّ كان على العارضين الإدلاء بشهادة ملكية تنص على ترسيم عقود الشراء التي أدلوا بها بإدارة الملكية العقارية. ولاحظ بصورة احتياطية من جهة الأصل أنّ العارضين تنازلوا ضمنيا على الجزء من العقار المخصص للطريق لما قدموا مثال بناء تمّ بمقتضاه ترك المسافات اللازمة للمساهمة في الطريق وأقاموا بناءهم طبقا لذلك المثال وبعد احترام مسافة التراجع عن الطريق العام.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الخبراء السادة الصادق داود والطاهر المهدي وأحمد الأمين الشابي بتاريخ 4 مارس 2008.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ محمد الناصر الغانمي نيابة عن الجهة المدعى عليها بتاريخ 2 جوان 2008 والذي دفع فيه مجددا برفض الدعوى شكلا لتقديمها من غير المستحقين بمقولة إنّ العارضين لم يدلوا بشهادة ملكية تثبت الحالة الاستحقاقية للعقار موضوع النزاع. ولاحظ بصورة احتياطية من جهة الأصل أنّ التقدير الذي توصل إليه الخبراء يعتره شطط ومؤسس على تصريح شفاهي من أشخاص مجهولين وعلى أساس عمليات بيع وشراء والحال أنّ الجزء من العقار محل النزاع مخصص لمصلحة عامة تتمثل في توسيع طريق وليس لأغراض تجارية. وطلب تسجيل قيام منوّبه بدعوى معارضة ترمي إلى تغريم المدّعين بمبلغ 500 دينار لقاء أجرة محاماة عن هذا الطور.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ محمد رشاد الفري نائب المدّعين بتاريخ 26 جوان 2008 والذي طلب فيه بصورة أصلية إرجاع مأمورية الاختبار لإعادة تقويم العقار المستولى عليه بشكل يتماشى مع قيمة العقارات بالمنطقة السكنية بمدينة الحمامات وذلك بمقولة إنّ الخبراء اعتمدوا الأثمان المعمول بها سنة 2002 ودون أن يأخذوا في الاعتبار تطوّر الأسعار، وبصورة احتياطية أوكل للمحكمة، في نطاق اجتهادها وتجاوزا للإخلالات التي يعرض أنّها شابت الاختبار، تقدير ما يتلاءم مع قيمة الأرض المستولى عليها بشكل أرفع من التقدير الذي اعتمده الخبراء والحكم على ضوء ذلك بإلزام الجهة المدّعى عليها بأن تؤدّي لمنوّبه المبلغ المذكور مع المصاريف المبذولة من قبلهم على النحو التالي:

1) ستون دينارا وثلاثمائة وثمانون مليما (60,380د) عن أجرة محضر معاينة عدد 37051.

2) واحد وستون دينارا وثلاثمائة وثمانون مليم (61,380د) عن أجرة محضر تنبيه عدد 37150.

3) ثمانمائة وأربعون دينارا (840,000د) عن أجرة الاختبار المعدّلة من المحكمة.

4) ما لا يقل عن ألف دينار (1000,000د) أتعاب تقاض وأجرة محاماة،

والإذن بإلزام الجهة المدّعى عليها بأن تدفع المبالغ المذكورة في ظرف شهر من تاريخ صيرورة الحكم

باتا.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ محمد الناصر الغانمي نيابة عن الجهة المدّعى عليها بتاريخ 9 جانفي 2009 والذي جدد فيه الدفع برفض الدعوى لتجردها مما يفيد تقديمها من المستحقين بمقولة إنّ الرسم العقاري لا زال على ملك المالكين الأصليين، وأنّ استحقاق المدّعين لا يمكن إثباته إلا بعد ترسيم شرائهم بالرسم المذكور ولا يمكن معارضة منوّبه بعقود شراء لم يتم إدراجها. ولاحظ أنّ

تقرير الاختبار تأسس على وثائق غير قانونية باعتبارها غير مدرجة بدفاتر الملكية العقارية، فضلا عن أن المساحة غير مضبوطة.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أول جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وخاصة القانون الأساسي عدد 39 لسنة 1996 المؤرخ في 3 جوان 1996، وآخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 25 ديسمبر 2009، وبما تم الاستماع إلى المستشار المقرر السيد حمدي مراد في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي، ولم يحضر الأستاذ محمد رشاد الفري وبلغه الاستدعاء كما لم يحضر الأستاذ محمد الناصر الغانمي وبلغه الاستدعاء. وحُجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 29 جانفي 2010،

وبما وبعد المفاوضة القانونية صُرح بما يلي

من جهة الشكل

حيث دفع نائب الجهة المدعى عليها برفض الدعوى شكلا لتقديمها من غير المستحقين بمقولة إن العارضين لم يدلوا بشهادة ملكية تثبت الحالة الاستحقاقية الراهنة للعقار موضوع النزاع وأن الرسم العقاري لا زال ينص على المالكين الأصليين، وأن استحقاق المدعين لا يمكن إثباته إلا بعد ترسيم شرائهم بالرسم المذكور ولا يمكن معارضة منوّته بعقود شراء لم يتم إدراجها.

وحيث أن الصفة المكسبة للمصلحة في القيام بالدعوى التي يقصد منها جبر الضرر الناجم عن استيلاء الإدارة على عقارات الخواص هي صفة المالك للعقار المستولى عليه، والتي بتخلّفها تنتفي كلّ مصلحة في القيام.

وحيث أدلى العارضون تأسيسا لدعواهم بـ "رسم بيع" معرّف بالإمضاء عليه بتاريخ 8 جوان 1973 ومسجّل بالقباضة المالية بالحمامات بتاريخ 15 أوت 1973، وبـ "رسم تكميلي لعقدة بيع" محرر من عدليّ إشهد بتاريخ 18 مارس 1980.

وحيث ثبت من الوثائق المظروفة بالملف أن العقار محل النزاع مسجل ومرسم بسجلات إدارة الملكية العقارية تحت عدد 28897.

وحيث ينص الفصل 581 من مجلة الالتزامات والعقود على ما يلي: "إذا كان موضوع البيع عقارا أو حقوقا عقارية أو غيرها مما يمكن رهنه يجب أن يكون بيعها كتابة بحجة ثابتة التاريخ قانونا ولا يجوز الاحتجاج بالعقد المذكور على الغير إلا إذا سجل بقباضة المالية مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقارات المسجلة".

وحيث اقتضى الفصل 305 (قديم) من مجلة الحقوق العينية أن "كل حق لا يعارض به الغير إلا بترسيمه بإدارة الملكية العقارية وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم. وإبطال الترسيم لا يمكن بأي حال أن يعارض به الغير الذي يكون حسن النية..."، ومؤدى هذا الفصل، مثلما فسره شرّاح القانون، أن الحق غير المرسم قائم نافذ موجود بين أطراف الصكّ لكنّه قاصر معدوم بالنسبة إلى الغير.

وحيث تمت مطالبة نائب العارضين بمدّ المحكمة بنسخة من الرسم العقاري عدد 28897 إلا أنّه أحجم عن الإيفاء بالمطلوب رغم التنبيه عليه بمقتضى المكتوب الصادر تحت عدد 13279 بتاريخ 27 ديسمبر 2008 كإحجامه عن الإدلاء بملاحظات بخصوص ما دفع به نائب الجهة المدّعى عليها من انعدام صفة القيام في منوّيه.

وحيث وطالما لم يسع نائب العارضين في إثبات ملكية منوّيه للعقار محل النزاع وذلك طبقا لما يقتضيه التشريع بالنسبة إلى العقارات المسجلة، فإنّ المحكمة تُحمل على رفض الدعوى شكلا، والملف على حالته، لانتفاء صفة القيام في المدّعين.

ولهذه الأسباب

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: برفض الدعوى شكلا.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المدّعين.

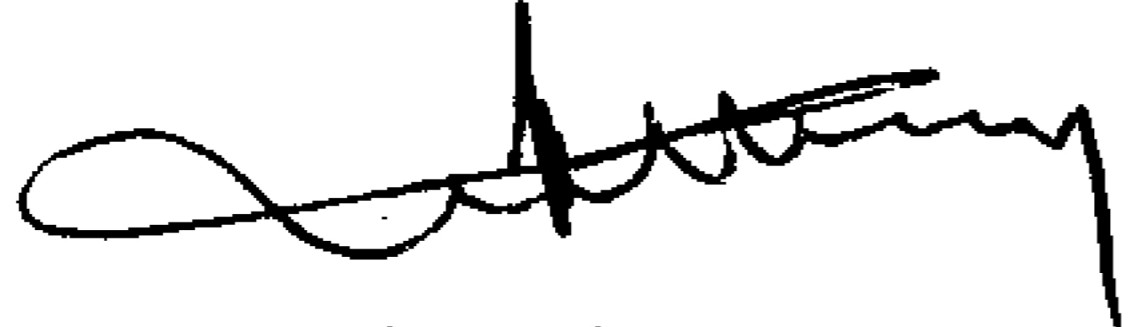
ثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثالثة برئاسة السيّدة سميرة فيزة وعضوية المستشارين السيّد

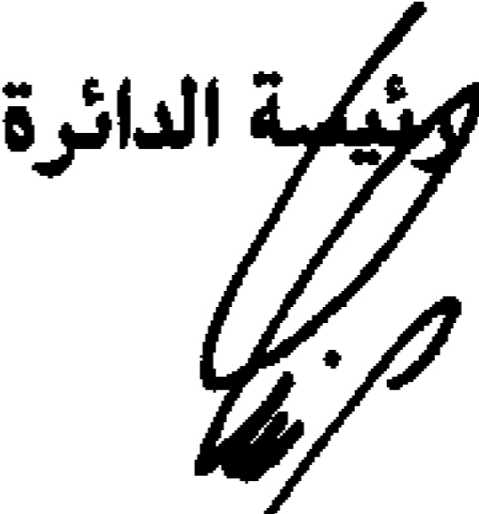
مراد بن مولّي والسيدة نجلاء إبراهيم.

وُثلي علنا بجلسة يوم 29 جانفي 2010 بحضور كاتبة الجلسة الآنسة سامية ساملي.

المستشار المقرّر


محمد مراد

رئيسة الدائرة


سميرة خمزة

الكلية العامة للمركبة اليدوية
إعضاء: 